



# L'habitat participatif: d'une greffe à un noyau des écoquartiers

Camille Devaux

## ► To cite this version:

Camille Devaux. L'habitat participatif: d'une greffe à un noyau des écoquartiers. Développement durable et territoires, 2015, 6 (2). halshs-01295471

**HAL Id: halshs-01295471**

**<https://shs.hal.science/halshs-01295471>**

Submitted on 3 Sep 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial| 4.0 International License

## **L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers**

**Camille Devaux**

### **Résumé**

Cet article met en débat la participation habitante dans les écoquartiers à partir de l'habitat participatif. Imaginé hors des écoquartiers, l'habitat participatif fait l'objet d'un intérêt croissant de la part des acteurs publics qui voient en lui l'opportunité de dépasser certaines difficultés liées à la mise en œuvre des écoquartiers. Il s'agit toutefois là d'une greffe, les caractéristiques de l'habitat participatif étant pour partie difficilement compatibles avec celles des écoquartiers, sur le plan architectural, du système d'acteurs ou encore des temporalités. Aussi, pour que l'habitat participatif devienne un noyau des écoquartiers, il semble nécessaire que ce dernier n'y soit pas greffé mais en constitue une composante à part entière dès sa conception.

### **Mots-clés**

habitat participatif ; écoquartier ; habitants ; participation ; acteurs publics ; aménageur ; collectivité

Cohousing : from a transplantation to a sustainable neighborhoods'' kernel

### **Abstract**

This article put into question inhabitants involvement in sustainable neighborhoods from the example of cohousing. Even if the design of cohousing is independent of sustainable neighborhood, institutional actors consider that it can be a tool. Cohousing is also transplanted and its characteristics aren't necessarily totally in balance with those of sustainable neighborhoods. Three points are particularly concerned : architectural conception, actors' system and temporalities. So, to make cohousing a kernel of sustainable neighborhoods, it has to be integrated from the beginning of the conception.

### **Keywords**

cohousing ; sustainable neighborhood ; inhabitants ; involvement ; institutional actors ; urban planner ; local authority

## **1. Introduction**

La participation habitante dans les écoquartiers peut recouvrir différentes formes. Nous nous intéressons dans cet article à celle qui touche le logement et l'habitat, à partir des initiatives d'habitat participatif. L'habitat participatif peut être défini comme un regroupement volontaire de ménages dans le but de concevoir et de gérer un immeuble au sein duquel ils disposent d'un logement privatif et partagent des espaces tels que salle de réunion, buanderie, atelier, jardin...

Les projets d'habitat participatif et les valeurs portées par les groupes d'habitants font nettement écho aux opérations d'écoquartiers, aussi diverses soient-elles. En effet, ils reposent sur l'implication des habitants, se signalent par de fortes ambitions environnementales et cherchent à réduire les coûts d'accès au logement, par la mutualisation d'espaces et de

services. Toutefois, les premiers projets d'habitat participatif sortis de terre<sup>1</sup> ont pris place hors des opérations estampillées « écoquartiers ». Ce n'est que récemment que l'habitat participatif entre à proprement parler dans les écoquartiers en France.

Cette entrée reste toutefois modeste comme l'indique le Centre d'Études Techniques et de l'Équipement (CETE) de Lyon : sur les 393 dossiers déposés dans le cadre de l'appel à projets ÉcoQuartier 2011, 66 communes indiquent qu'elles souhaitent se lancer dans un projet d'habitat participatif<sup>2</sup>. Parmi les 400 projets d'habitat participatif recensés par l'Association pour le Développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ADESS) du Pays de Brest, une trentaine environ prend place dans une opération d'aménagement dite d'« écoquartier »<sup>3</sup>.

Les promoteurs de cette intégration lui assignent un ensemble d'objectifs, bien qu'habitat participatif et écoquartiers se soient construits en parallèle. Nous proposons dans cet article de mettre en débat les modalités de cette intégration. Autrement dit, l'habitat participatif peut-il passer d'une greffe dans les écoquartiers à un noyau fondateur, comme l'appellent de leurs vœux les acteurs publics qui en font la promotion ?

Compte tenu de la quasi-absence de retours d'expériences de projets d'habitat participatif investis par leurs habitants au sein d'un écoquartier, nous porterons un regard sur l'amont du processus et non sur ses résultats. S'intéresser à l'amont, c'est prendre la mesure de l'encastrement de l'habitat participatif dans un système d'action, ce dernier pouvant le contraindre en même temps que lui fournir ressources et appuis (Barbier, Larrue, 2011). L'habitat participatif prend en effet place dans un environnement « déjà là » auquel il a à s'adapter. Plus encore, dans la mesure où ils ont été conçus indépendamment l'un de l'autre<sup>4</sup>, l'habitat participatif et les écoquartiers sont susceptibles d'entrer en confrontation<sup>5</sup>. Leurs caractéristiques propres et leurs enjeux ne sont pas nécessairement en adéquation et l'habitat participatif peut, pour filer la métaphore médicale, être « rejeté » par les écoquartiers.

Le propos s'organisera en deux temps. Tout d'abord, nous verrons dans quelle mesure l'habitat participatif est venu progressivement se greffer dans les opérations d'écoquartier. Ses concepts sont en un sens importés, au nom d'un ensemble d'objectifs. L'habitat participatif est ainsi perçu comme un outil pour répondre à certaines des problématiques qui se posent aux écoquartiers. Cette greffe n'est toutefois pas sans poser question aux techniciens chargés de la mise en œuvre des projets. Ensuite, nous confronterons les caractéristiques des écoquartiers avec celles de l'habitat participatif à partir de trois entrées : la conception des programmes, les

---

<sup>1</sup> Il n'est ici pas fait référence aux opérations d'habitat groupé autogéré des années 1970-1980 qui, de fait, sont antérieures à l'apparition des écoquartiers.

<sup>2</sup> DHUP-CETE de Lyon, 2013, *L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ?*, mars.

<sup>3</sup> Il s'agit là d'un ordre de grandeur, ce recensement n'étant pas exhaustif. Il est à considérer avec d'autant plus de précautions qu'il repose pour une large part sur un aspect déclaratif, les groupes d'habitants participant eux-mêmes à son enrichissement.

<sup>4</sup> Nous nous intéressons ici au cas français. Ailleurs en Europe et notamment en Allemagne ou aux Pays-Bas, un certain nombre de quartiers durables résulte de l'initiative des habitants (Émelianoff, 2007) et accueillent des opérations d'autopromotion, comme le quartier Vauban (Héland, 2008).

<sup>5</sup> Par extension, cette confrontation pourrait être questionnée à partir des opérations d'aménagement « en général », qu'il s'agisse ou non d'un écoquartier.

systèmes d'acteurs et les temporalités afin d'appréhender si l'habitat participatif peut constituer un noyau des écoquartiers.

Cet article s'appuie sur des recherches de doctorat achevées en novembre 2013 dont la méthode combine une approche nationale du mouvement de l'habitat participatif avec quatre terrains d'études (Paris, Toulouse, Strasbourg et Lille). Les analyses se fondent sur l'observation participante d'une centaine de réunions (publiques, « habitants », institutionnelles), la conduite d'une cinquantaine d'entretiens et l'exploitation d'un corpus documentaire constitué d'articles de presse, de documents des groupes d'habitants et des acteurs institutionnels et, enfin, de matériaux natifs de l'Internet<sup>6</sup> (recueillis sur des blogs, des sites, des listes de discussion et de diffusion ou encore des plates-formes de partage).

## **2. L'entrée de l'habitat participatif dans les écoquartiers : une greffe**

Eût égard à leur histoire, l'entrée des projets d'habitat participatif dans les écoquartiers est relativement tardive. Les premières opérations sorties de terre et la majorité de celles aujourd'hui engagées prennent en effet place hors des écoquartiers. En ce sens, l'intégration de l'habitat participatif aux écoquartiers a tout d'une greffe. Mais comment en expliquer le caractère tardif alors que les objectifs assignés à ces deux objets – à des échelles certes différentes – se recoupent largement ?

### **2.1. L'habitat participatif : une entrée dans les écoquartiers tardive**

Quelques éléments de contextualisation sont tout d'abord nécessaires. L'habitat participatif, dans sa composante contemporaine, apparaît au début des années 2000 et est porté par des groupes d'habitants désireux de se réapproprier la sphère du logement et de l'habitat. A cet égard, les premières années du mouvement, la contribution à ces projets d'acteurs professionnels de la production du logement comme les collectivités ou les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) est proscrite car perçue comme allant à l'encontre de cette ambition de réappropriation (Devaux, 2015). Toutefois, au fil de leurs difficultés, en particulier dans l'identification d'un foncier, les groupes s'en rapprochent afin d'avoir plus de visibilité sur les opportunités foncières. Ainsi, les deux groupes qui font aujourd'hui figure d'exemples – le Village Vertical à Villeurbanne et Éco-Logis à Strasbourg – ont bénéficié d'un foncier public se situant pour l'un dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en proche banlieue de Lyon, pour l'autre dans un quartier du Sud de Strasbourg.

La réponse institutionnelle formulée par les collectivités suite à ces sollicitations des groupes pour accéder à un foncier a dépassé l'attribution de terrains de gré à gré pour prendre la forme d'appels à projets ouverts et publics. Le principe de ces appels à projets est simple : sur la base d'un cahier des charges défini par la collectivité, un ou plusieurs groupes font acte de candidature et proposent un projet. La première collectivité à avoir initié un tel processus est la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS), en 2009, avec l'opération « 10 terrains pour 10 immeubles durables ». Cet appel à projets est l'occasion pour l'habitat participatif d'être greffé une première fois. En effet, tel que conçu initialement par la collectivité, il n'a aucun lien avec l'habitat participatif : l'ambition de la ville était d'initier un appel à projets destiné à

---

<sup>6</sup> Les matériaux natifs de l'Internet sont des matériaux exclusivement présents en ligne. Cette distinction est reprise de Marty (Marty et *al.* : 2012 : 70) dans sa classification des sites d'actualités.

explorer de nouveaux modes constructifs afin, à terme, d'élaborer une grille d'évaluation des performances énergétiques des bâtiments. L'autopromotion – terme préférentiellement employé à Strasbourg – est venue se greffer sur cette ambition, à la faveur des actions de l'association locale, Éco-Quartier Strasbourg<sup>7</sup> et de l'élue en charge de l'urbanisme. En ce sens, l'habitat participatif a bénéficié d'un concours de circonstances. Cette greffe, non-programmée au départ, et les difficultés qu'elle a posées, ont amené la collectivité à ajuster ses modalités d'intervention dans le cadre de son deuxième appel à projets lancé en 2011, pensé cette fois pour l'habitat participatif.

Dans les deux cas, les terrains retenus ne l'ont pas été au hasard : l'ambition de l'appel à projets était de reconquérir des terrains « *qui étaient pour certains délaissés, qui étaient pour d'autres des dents creuses et qui étaient pour d'autres encore des terrains qu'on n'avait pas oubliés qu'ils existaient, mais dont on s'est dit qu'on pourrait peut-être les utiliser autrement [...], certains c'étaient les parkings, organisés, sauvages* » (Élu, CUS, réunion publique, 20/11/10). Outre cet objectif de réduction du phénomène de dents creuses, ce choix de retenir des terrains « isolés », ne prenant pas place dans une opération d'aménagement plus vaste, s'explique à notre sens par deux facteurs. Le premier a trait aux temporalités de ces opérations d'aménagement et notamment des écoquartiers. Leur lancement fait suite à un ensemble d'études et de négociations entre acteurs qui s'inscrivent dans la durée. L'élue de la CUS en charge de l'urbanisme justifie le lancement d'une deuxième consultation comme un moyen de « *soutenir la dynamique initiée par la première consultation dans l'attente des opportunités qu'offriront les écoquartiers* » (Élu, CUS, Réunion publique, 19/11/10). Ensuite, ces terrains, en plus d'être disponibles quasi immédiatement, s'inscrivent dans des cadres et des processus moins complexes que les opérations d'aménagement où intervient une diversité d'acteurs. Les ajustements que les groupes d'habitants sont susceptibles de réaliser se limitent à leurs propres partenaires et leurs impacts ne portent que sur leur opération. Pour la collectivité qui octroie le terrain, le risque est donc réduit.

L'habitat participatif ne reste toutefois pas l'apanage des dents creuses. Progressivement, à la faveur de l'action de groupes d'habitants et d'associations, les écoquartiers deviennent un terrain d'expérimentation pour l'habitat participatif. Cette entrée repose le plus souvent sur une action conjointe des associations et des élus. Ainsi, dans le cas strasbourgeois, l'association Éco-Quartier Strasbourg, une fois son projet d'autopromotion bien engagé, est revenue à son projet fondateur : les écoquartiers. Elle a alors cherché à permettre l'implantation de l'autopromotion dans ces opérations. Un technicien relate à propos de l'écoquartier Danube : « *l'idée était de dire on vous invite [...] aux ateliers urbains et vous pourrez y porter la voix de l'habitat participatif. Comme on est en train de définir le cahier des charges qui va servir à retenir l'aménageur, on va pouvoir inclure dedans des notions concernant l'habitat participatif* » (Technicien, CUS, Entretien, 7/11/11). La CUS a finalement acté la réservation de terrains dédiés à l'habitat participatif à hauteur de 10% dans ses écoquartiers. Selon le même processus, des ateliers urbains ont été organisés à Toulouse pour la ZAC de la Cartoucherie : « *parmi les invités on trouvait [deux associations locales]. L'habitat participatif a été voté dans tous les ateliers, parce que [...] on avait fait en sorte aussi qu'ils puissent être là et partager leur point de vue et leurs aspirations* » (Élu, Ville de Toulouse, Entretien, 25/10/11). Toulouse Métropole a alors arrêté l'existence d'un îlot de 90 logements dédié à l'habitat participatif au sein de l'éco-quartier Cartoucherie.

---

<sup>7</sup> Le nom de cette association fait écho au projet à l'origine de sa fondation en 2001 : impulser la création d'un écoquartier à Strasbourg, sur le modèle de Vauban. A la faveur des difficultés rencontrées, cette association a resserré ses actions sur l'autopromotion.

## 2.2. Une greffe pour « sauver » les écoquartiers ?

Si l'habitat participatif a émergé hors du cadre des écoquartiers, il n'en suscite pas moins l'intérêt de ceux qui sont en charge de ces opérations d'aménagement. L'habitat participatif est ainsi perçu comme une réponse à une partie des « limites » des écoquartiers.

Au premier chef, l'habitat participatif permettrait de dépasser l'une des principales critiques adressées aux écoquartiers : un investissement fort de la dimension environnementale, pourvue d'une dimension marketing plus importante et plus rentable électoralement (Béal, Gauthier, Pinson, 2011), au détriment des dimensions économique et surtout sociale. Nombreux sont les écoquartiers présentés comme technicistes et peu soucieux de l'implication des habitants (Souami, 2009). Dès lors, pour ses défenseurs, l'habitat participatif permettrait d'associer de futurs habitants en amont : *« Cette volonté d'être ou de redevenir un acteur à part entière de son quartier constitue une réelle opportunité à saisir dans les opérations d'urbanisme et d'aménagement pour lesquelles les collectivités s'interrogent sur les processus d'implication de la population, des associations et des riverains. Ainsi, la question récurrente de « comment parvenir à mobiliser les futurs habitants d'un ÉcoQuartier qui n'existent pas encore » peut trouver ici une première esquisse de réponse. Lorsque, dans les projets d'ÉcoQuartiers, des lots sont dédiés aux projets d'habitats participatifs, les groupes peuvent constituer alors un des piliers, ou un premier noyau, sur lequel s'appuyer pour impliquer les futurs habitants »*<sup>8</sup>. Les habitants impliqués *« dans les ateliers-projets ou dans les réunions publiques »* ne seraient donc par cette voie plus seulement *« des riverains qui sont surtout contre »* (Technicien, CUS, Entretien n°39, 7/11/11).

Cette question de l'implication en amont s'étend à la création d'une vie de quartier : *« Quand j'ai été désigné adjoint aux écoquartiers, j'ai vu de suite l'intérêt qu'il y avait à créer de l'habitat participatif au sein des opérations d'aménagement [...]. On a des opérations d'aménagement qui ont été livrées récemment [...] à la pelle... et puis à la photocopieuse [...]. On a des personnes vraiment intéressantes, qui sont prêtes à créer du lien social, mais la manière dont on l'a fait fait que ça fonctionne pas. Les gens ont acheté sur plan ou ont été affectés par le bailleur, ils arrivent dans un territoire où tout le monde est nouveau [...] il n'y a pas de vie préexistante, et il y a quasiment pas de commerces, de services publics ... il n'y a pas les conditions de l'arrivée d'une vraie vie de quartier [...] L'habitat participatif nous permet de créer cette vie préexistante au sein d'un quartier et ça c'est... fondamental »* (Élu, Ville de Toulouse, Entretien, 25/10/11). Les ménages engagés dans l'habitat participatif sont ainsi *« acteurs non seulement de leur projet mais du quartier à terme et vont aller au-delà de la fabrication d'un seul entre-soi et comme on dit essayer d'essaimer en faisant un jardin partagé, en ouvrant à d'autres »* (Technicien, CUS, Entretien n°39, 7/11/11).

Certains opérateurs, sociaux en particulier, voient également dans l'habitat participatif l'opportunité d'un travail en amont avec les habitants, qui permettrait une « meilleure » appropriation des équipements à l'intérieur des logements comme au sein du quartier. Un représentant d'organisme d'HLM avance ainsi : *« quand on voit les écoquartiers dans les pays voisins, disons que l'adhésion des habitants, des locataires, au fonctionnement du quartier nécessite un travail avec eux. Par exemple, s'il y a pas de voitures, si les*

---

<sup>8</sup> Zimmermann P., 2012, « L'habitat participatif, une démarche ascendante, facteur d'appropriation dans les EcoQuartiers », in DGALN/USH, *Contribution scientifique et technique sur la notion d'appropriation dans les opérations d'aménagement durable*, juin, p. 22-26.

*stationnements sont exclus du quartier, on peut pas y mettre n'importe... enfin il faut qu'il y ait un travail avec les habitants auparavant, une connaissance des habitants en amont, ce qui est une chose pas très facile à faire pour nous et qu'on aimerait développer »* (Organisme d'HLM, réunion publique, 5/12/09). La logique qui prévaut ici paraît essentiellement pragmatique et gestionnaire : *« dans un souci de bonne gestion, on cherche à identifier les besoins des habitants pris comme des « clients » ou des usagers. C'est ce que la majorité des organismes de logement social cherche à faire »* (Blanc, 1999 : 183).

L'intégration de l'habitat participatif dans les écoquartiers est enfin appréhendée comme un outil de « mixité ». Pour chacun des écoquartiers projetés par la CUS, la présentation de l'offre de logements projetée prend place sous les titres *« un quartier mixte ouvert à tous », « des logements pour tous », « consolider la mixité sociale »*. Pour Danube par exemple, on peut lire : *« Le quartier accueillera une diversité d'habitants et proposera des logements aidés (50 %, en locatif et en accession), en accession à la propriété (40 %), mais aussi des habitations construites par des groupes d'autopromotion (10 %) et une maison de retraite »*<sup>9</sup>. La mixité évoquée ici ne porte pas sur le peuplement mais une offre à diversifier (Lelévrier, 2006). L'élue de la CUS en charge de l'urbanisme le confirme en précisant que le soutien apporté à l'habitat participatif est lié au souhait *« [d']avoir une diversité de logements et une diversité de formes urbaines en particulier au sein des écoquartiers pour susciter un renouveau du désir de ville »* (Élu, Strasbourg, réunion publique, 19/11/10).

### **2.3. Les techniciens confrontés au « greffon » : enjeux et stratégies**

L'intérêt porté à l'implantation de projets d'habitat participatif dans les écoquartiers n'est pas sans susciter un ensemble de craintes chez les techniciens chargés de la mise en œuvre des projets. La greffe ne peut donc prendre instantanément : ceux qui en ont la charge doivent s'y préparer pour dépasser leurs réserves.

Ces réserves se retrouvent pour une part chez tous les techniciens impliqués dans l'habitat participatif et pas seulement dans le cadre des écoquartiers. Ainsi, en premier lieu, ils s'interrogent sur la répartition effective des rôles entre professionnels et habitants : quelle sera la place du technicien ? Quelle est la légitimité de ces habitants qui ne sont pas professionnels ? Comment parvenir à travailler avec un groupe d'habitants ? Les cultures techniques et politiques étant basées en majorité sur le principe de la double délégation de pouvoir des citoyens vers les élus d'une part et vers les experts patentés d'autre part (Callon, 1998), le passage d'un modèle de l'instruction publique à un modèle de co-production pose question pour ces acteurs. Ensuite, ils redoutent le conflit, à la fois avec le groupe lui-même – et notamment lorsqu'il s'agira d'acter des choix techniques et opérationnels – et entre les habitants. Plus largement, le temps nécessaire à la conduite de ces projets suscite de vives inquiétudes : *« c'est vraiment chronophage... Ce qui nous fait le plus peur, c'est le temps qu'on va devoir passer à gérer ça. Donc il va falloir voir par la suite comment on s'organise, mais ça va sûrement amener à modifier l'équipe projet au sein de l'aménageur pour peut-être avoir une personne dédiée à l'habitat participatif et qui soit vraiment spécialisée là-dedans »* (Technicien, Toulouse, Entretien, 19/04/12).

Concernant plus particulièrement les aménageurs, une crainte récurrente a trait à la commercialisation des ilots et au risque qu'ils encourent en positionnant un groupe

---

<sup>9</sup> Ville et CUS, 2010, *Eco-Quartiers, Pour qui ? Pourquoi ? Comment ?*, plaquette de communication, octobre, 40 p.

d'habitants dessus : *« comme n'importe quel propriétaire foncier, celui-ci [l'aménageur] préférera vendre un lot à un promoteur qu'à plusieurs familles-ménages dont la solvabilité et la capacité à s'entendre dans la durée pour réaliser un projet sont très incertaines, et qui pourraient donc se désengager »* (Zetlaoui-Léger, 2013 : 160). Le report de ce risque sur des opérateurs professionnels est lui aussi appréhendé avec crainte : *« l'aménageur a une logique qu'il faut entendre qui est celle de la sécurisation de ses îlots, il peut pas porter des îlots qui se commercialisent pas. Et il a peur je crois de dire à un promoteur, enfin il sait pas comment dire à un promoteur de s'associer avec un groupe d'habitants sur un îlot. Ou un bailleur c'est pas évident non plus »* (Élu, Toulouse, Entretien, 25/10/12). En filigrane, c'est tout simplement un manque d'outils et de retours d'expériences qui est mis en avant par les techniciens (Devaux, 2013 : 438-442) : *« il y a des expériences professionnelles, qui font que... on sait pas faire. On sait vendre à un promoteur, on sait vendre à un bailleur social, mais on sait pas faire une opération d'habitat participatif »* (Élu, Toulouse, Entretien, 25/10/11).

Pour se familiariser avec le sujet et compte tenu de la complexité du système d'acteurs d'une opération d'aménagement, les aménageurs développent différentes stratégies<sup>10</sup>. Ainsi, préalablement à l'arrêt définitif du programme de la Cartoucherie, l'aménageur a organisé des *« ateliers fermés [...] pour trouver une méthodologie »*. Ces ateliers ont rassemblé différents acteurs parmi lesquels des élus, des associations, de futurs habitants, un accompagnateur, un bailleur social. L'aménageur a également eu des échanges spécifiques avec les associations d'habitants pour *« recueillir leur avis »* : *« le but c'est de pas leur imposer quelque chose et qu'ensuite on dise qu'on fait de l'habitat participatif et puis finalement ça corresponde pas à leur projet, le but c'est vraiment de faire quelque chose qui colle aux deux, qui correspond nous à nos enjeux parce qu'on a quand même une opération à faire, et puis qui eux correspond à leurs attentes et à leurs volontés »* (Technicien, Toulouse, Entretien, 19/04/12). Il s'est par ailleurs entouré des services d'un accompagnateur professionnel : *« ils font une forme de conseil auprès de nous, mais on les impose pas comme accompagnateurs des groupes participatifs par contre. [...] Ils doivent nous proposer une méthodologie pour mettre en place de l'habitat participatif »* (Technicien, Toulouse, Entretien, 19/04/12).

Ce besoin d'appui et cette recherche de méthodologie témoigne combien l'intégration de l'habitat participatif dans une opération d'aménagement constitue dans la plupart des cas une nouveauté pour les aménageurs. Ils recherchent alors les instruments nécessaires à cette greffe.

### **3. L'habitat participatif dans les écoquartiers : du greffon au noyau, une opération impossible ?**

Pour que la greffe de l'habitat participatif dans les écoquartiers ne soit pas rejetée, il importe que les caractéristiques de l'un et de l'autre soient compatibles. Nous proposons d'interroger cette compatibilité à partir de trois entrées : la programmation architecturale, le système d'acteurs et les temporalités.

---

<sup>10</sup> Compte tenu du format de cet article, nous prendrons l'exemple de la ZAC de la Cartoucherie et de son aménageur. Toutes les stratégies adoptées par les techniciens confrontés à l'habitat participatif ne sont donc pas présentées. Pour plus d'éléments, voir : Devaux, 2013 : 448-471.



### 3.1. Une liberté architecturale entravée ?

Concernant tout d'abord la programmation architecturale, en entrant *a posteriori* dans les écoquartiers, l'habitat participatif prend place dans un cadre en grande partie défini en amont. Son intégration impose alors le respect des contraintes liées à l'opération d'aménagement dans son ensemble. Ainsi, le cahier des charges de la 3<sup>ème</sup> consultation d'autopromotion lancé en 2012 par la Société d'Équipement de la Région Strasbourgeoise (SERS) indique : « *les caractéristiques architecturales des édifices et les conditions de leur insertion dans le tissu urbain sont développées dans les documents (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, fiches de lots, Plan d'Aménagement de Zone, Règlement d'Aménagement de Zone,...) mis à disposition des candidats [...]. Ces prescriptions sont à respecter impérativement, dans l'objectif, d'inscrire parfaitement le projet d'autopromotion au sein du projet urbain qui l'englobe* »<sup>11</sup>. L'une des prescriptions urbaines d'ensemble souvent dénoncée par les groupes a trait à la question des parkings. Nombreux sont ceux qui souhaitent déroger à la réglementation sur ce point et abaisser le nombre réglementaire de parkings. Les prescriptions peuvent également être propres aux différents lots. Concernant l'îlot habitat participatif projeté dans l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse, l'aménageur rappelle que « *pour cet îlot comme pour les autres, il y a une volumétrie qui a été faite par les urbanistes qui nous donne une surface constructible et un nombre de logements* » (Technicien, Toulouse, Entretien, 19/04/12). Le ciblage de lots précis détermine ainsi des éléments propres à ces lots, que les groupes peuvent contester au regard de leurs ambitions. Ce fut le cas du projet du Village Vertical à Villeurbanne. Le groupe d'habitants a exigé une autre parcelle que celle qui lui a été attribuée initialement, l'orientation de la première parcelle ne permettant pas selon lui d'atteindre le niveau de performances qu'il visait. Pour les appels à projets, qu'ils prennent place ou non au sein d'un écoquartier, les terrains sélectionnés par les collectivités peuvent aussi ne pas trouver preneur. L'un des terrains de la première consultation de Strasbourg a reçu 7 candidatures tandis que trois des terrains n'en ont reçu aucune.

La compatibilité entre écoquartier et habitat participatif se pose avec d'autant plus d'acuité que les calendriers ne se recoupent pas nécessairement. Ainsi, un processus d'appels à projets peut être lancé sans que les groupes d'habitants ne bénéficient de tous les éléments relatifs aux études urbaines. C'est le cas du 2<sup>ème</sup> appel à projet lillois, lancé en août 2013 et dont le cahier des charges indique : « *[le secteur] fait actuellement l'objet de plusieurs études urbaines, commandées par LMCU [Lille Métropole Communauté Urbaine] ou la Ville de Lille. Les résultats de ces études sont attendus pour la fin de l'année 2013, et pourront préciser un certain nombre de prescriptions urbaines et architecturales à adosser au futur projet de construction* »<sup>12</sup>. Comme cela a pu être relevé pour des projets d'aménagement de grande ampleur, les dispositifs de projet urbain et ceux liés à l'implication des habitants sont faiblement intégrés (Gardesse, 2011). L'habitat participatif viendra donc se greffer sur ces prescriptions et non l'inverse. Ce sera d'autant plus le cas lorsqu'il a été introduit dans une

---

<sup>11</sup> CUS, SERS, 2012, *Autopromotion à Strasbourg. 3<sup>ème</sup> consultation. Cahier des charges général et règlement de consultation*, juillet, p. 13.

<sup>12</sup> Ville de Lille, Lille Métropole, Euralille, 2013, *2<sup>ème</sup> appel à projets d'habitat participatif sur 5 terrains*, août, 19 p.

opération « *parce que c'était l'occasion* » (Technicien, Ile-Saint-Denis, Entretien, 10/04/12), sans véritable réflexion sur le sujet<sup>13</sup>.

Certaines configurations, plus rares, se caractérisent par une forte intégration du dispositif participatif et du projet urbain. Concernant par exemple le quartier Danube à Strasbourg, « *il y a un processus de coproduction du projet qui est engagé depuis maintenant deux ans quasiment et qui a permis à des groupes d'autopromotion déjà intéressés de participer y compris à l'élaboration du programme et [...] maintenant dans le choix du projet d'aménagement* » (Technicien, CUS, réunion publique, 20/11/10). Cet « *engagement de la part des élus et des associations dans une action conjointe pour le projet Danube est à replacer dans un contexte culturel local marqué depuis le XIXe siècle par de fortes interdépendances entre les réseaux associatifs et politiques* » (Zetlaoui-Léger, 2013 : 118). Si dans ce cas les politiques d'aménagement et d'urbanisme ont été un vecteur de démocratisation de l'action publique (Émelianoff, 1999), ces interdépendances ne sont pas l'apanage de toutes les configurations locales où sont projetés des écoquartiers.

Il ne faut toutefois pas attribuer au cadre écoquartier les différentes prescriptions architecturales et programmatiques auxquelles les groupes ont à se soumettre. Elles peuvent constituer plus simplement une exigence de la collectivité, contrepartie de son engagement. Par exemple, la SERS, dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> consultation pour l'autopromotion à Strasbourg impose une « *Surface Hors Œuvre Nette (SHON) activités* » pour certains des terrains et définit un seuil relatif à la présence du logement locatif social.

### **3.2. Un système d'acteurs qui peut être imposé**

La conduite d'un projet d'habitat participatif par un acteur public comme un aménageur peut également se doubler de la préfiguration d'un système d'acteurs. Ainsi, dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> consultation pour l'autopromotion à Strasbourg, la SERS exige que le groupe candidat en phase 2 soit « *complété par un assistant à maître d'ouvrage pour accompagner le groupe sur l'établissement du programme ainsi que sa préféabilité financière* »<sup>14</sup>. Aucune structure n'est toutefois ciblée. A Toulouse, à l'inverse, le rôle d'un opérateur social dans l'écoquartier Cartoucherie a été envisagé de façon précoce. Il s'agissait ainsi pour lui d'être « *un intermédiaire qui garantit la sécurisation de l'opération* » (Technicien, Toulouse, Entretien, 19/04/12). Cet opérateur est ainsi positionné en amont du lancement de la communication auprès des habitants et rendu public au moment de ce lancement : « *la communauté urbaine Toulouse Métropole, assistée de son aménageur Oppidéa, a missionné la SA [Société Anonyme] des Chalets pour assurer la coordination d'un programme de 90 logements dans l'écoquartier de la Cartoucherie* » (Toulouse Métropole, Site Internet). De même, alors qu'au lancement de l'appel à projets, l'accompagnateur était présenté comme un appui pour l'aménageur ne devant pas être imposé aux groupes, la SA des Chalets l'a finalement retenu : « *[L'association] est chargée par le Groupe des Chalets d'accompagner les candidats pour les aider à définir la configuration des logements et des espaces communs. L'Association, qui collabore avec la collectivité depuis 2008, définit le cahier des charges, les règles et la*

---

<sup>13</sup> L'écoquartier de L'Île-Saint-Denis a pourtant été primé dans le cadre de l'appel à projets EcoQuartiers de 2011 au titre de la catégorie « *susciter des comportements éco-participatifs solidaires et responsables* ».

<sup>14</sup> CUS, SERS, 2012, « Autopromotion à Strasbourg. 3<sup>ème</sup> consultation. Cahier des charges général et règlement de consultation », juillet, 22 p.

*méthodologie* »<sup>15</sup>. Si l'on ne dispose à ce jour d'aucun élément de bilan – le projet est encore en cours de programmation – un tel processus pose question compte tenu de la nécessaire bonne entente entre opérateur, groupe d'habitants et accompagnateur. Pour le projet du Village Vertical par exemple, ces trois figures font de la confiance qui les a unis une clé de la réussite du projet. Lorsqu'un acteur est « imposé » au groupe, là aussi, la greffe peut tout bonnement ne pas prendre et le projet est susceptible d'achopper.

Les contours du système d'acteurs défini en amont de la constitution du groupe peuvent aussi avoir une influence sur sa propre implication. A Strasbourg toujours, dans le cadre de la ZAC Danube, la ville et la CUS se sont associées avec un organisme d'HLM pour le montage d'un projet en accession sociale. Il se caractérise par un encadrement fort et une implication des habitants dans la conception moindre que dans d'autres projets. En effet, « *l'équipe de maîtrise d'œuvre et [l'opérateur social] conçoivent l'immeuble jusqu'au dépôt du permis de construire puis intégreront les acquéreurs au processus de finalisation des logements, des espaces partagés intérieurs et extérieurs...* »<sup>16</sup>. Les futurs habitants n'interviennent donc qu'en toute fin de processus. Là encore toutefois, ce n'est pas le cadre de l'écoquartier lui-même qui est à l'origine de cette configuration d'acteurs mais la vision de l'opérateur en charge du projet.

Le caractère imposé du système d'acteurs ne se limite pas seulement aux partenaires, il peut toucher le groupe et sa constitution. En effet, les projets à l'initiative d'opérateurs publics impliquent un mode *ad hoc* de constitution du groupe. Si la forme la plus couramment retenue est la réunion publique puis l'organisation de séances de travail, les difficultés à constituer des groupes peuvent se solder par des méthodes qui semblent défavorables à la constitution d'une dynamique collective. Ainsi, pour un projet situé dans un écoquartier de Toulouse Métropole, l'accompagnateur en charge de son animation a posté une présentation de l'opération sur plusieurs sites de petites annonces immobilières. Cette modalité de recrutement suscite des interrogations quant à la capacité du groupe à élaborer un projet collectif et plus encore la pérennité de ce projet.

### **3.3. Confrontation des temporalités et constitution de collectifs moteurs**

L'implantation de l'habitat participatif dans les écoquartiers pose enfin question en termes de temporalités.

En effet, comme nous l'avons vu, l'un des arguments avancés pour la conduite de projet d'habitat participatif dans les écoquartiers repose sur la perspective d'initier une vie de quartier en amont et d'instaurer une dynamique à l'échelle d'un ilot ou d'un quartier. Or, les projets d'habitat participatif sont des projets du temps long – en moyenne plus de cinq ans – de la formation du groupe à l'emménagement. Les groupes eux-mêmes insistent sur leur besoin de temps pour faire émerger un projet collectif, définir leurs besoins, arrêter la programmation... et faire aboutir leur opération. A cet égard, ils peuvent privilégier des lots situés dans les dernières tranches des ZAC et donc être tardivement intégrés aux écoquartiers. Dès lors, les ambitions de vie de quartier « en amont » que la puissance publique projette sur eux semblent difficiles à satisfaire.

---

<sup>15</sup> Les Chalets, AERA (Actions, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville), 2013, *Dossier de presse*, 19 novembre, 14 p.

<sup>16</sup> CUS, 2013, *Habitat Participatif. Une nouvelle voie d'accès au logement*, mars, 20 p.

Certains projets se réalisent néanmoins dans un temps plus court : le plus souvent, ce sont ceux qui bénéficient d'un encadrement par un opérateur dont le corolaire est une implication des habitants généralement plus réduite. Or, nos observations ont révélé que le degré d'implication des habitants détermine le degré de constitution du collectif, sa pérennité et ce faisant sa capacité à impulser des projets qui dépasseraient l'échelle de l'immeuble pour celle du quartier. Un encadrement fort n'annihile bien sûr pas la constitution d'une dynamique collective comme le montre l'exemple de la coopérative d'habitat de Nanterre (Carriou, 2014). Mais cette dynamique collective s'est surtout instaurée autour d'un projet d'accession privée et ne semble pas se doubler de velléités d'animation d'une vie de quartier. C'est en tout cas ainsi que peut être interprétée la volonté des ménages d'ériger une grille haute établissant la limite des espaces privatifs de la copropriété (Carriou, 2014 : 221-222).

Le passage à une vie de quartier, même lorsque le collectif d'habitants est fort, ne va pas de soi. En effet, les groupes d'habitants sont aussi confrontés à la gestion de ce collectif, qui impose des régulations, des ajustements qui, eux aussi, prennent du temps. Quelques semaines après son emménagement, un représentant du Village Vertical indiquera que son groupe est en train de prendre ses marques et qu'à ce titre, il a fait le choix de se concentrer à court terme sur son projet à l'échelle de l'immeuble avant d'initier des activités à l'échelle du quartier. Les retours d'expériences, encore rares aujourd'hui, invitent à rester prudent dans les conclusions.

Enfin, certaines des conclusions formulées au sujet des écoquartiers contribuent à interroger la pérennité de l'engagement habitant. Renauld (Renauld, 2012 : 31) rappelle que les « *recherches qui interrogent la pérennisation des premiers écoquartiers européens montrent que lorsque les nouvelles constructions ainsi que les nouveaux aménagements s'émancipent d'un cadre de production et d'usage militant [...] apparaissent régulièrement des problèmes de fonctionnement sur les innovations techniques écologiques fabriquées* ». Si l'habitat participatif ne se limite pas à la question des innovations techniques écologiques, il repose bien sur le militantisme et est confronté, de la même façon, à un enjeu de pérennisation.

#### **4. Conclusion**

L'habitat participatif et ses concepts sont en résonnance forte avec les écoquartiers. Toutefois, les premiers projets sortis de terre ont pris place hors de leur cadre. Ce n'est que dans un deuxième temps que les concepteurs des écoquartiers se penchent sur l'habitat participatif pour voir en lui un ensemble d'intérêts. Cette greffe de l'habitat participatif dans ces opérations d'aménagement n'est toutefois pas sans poser question pour les techniciens qui ont à s'approprier une nouvelle manière de produire du logement.

Le rôle attribué à l'habitat participatif dans les écoquartiers mérite plus largement d'être mis en débat. Tout d'abord, les ambitions des porteurs de projets eux-mêmes se heurtent au cadre que dessinent les écoquartiers. En tant qu'opération d'aménagement, ceux-ci peuvent entraver la liberté architecturale dont les groupes souhaitent jouir, leur imposer un système d'acteurs ou encore soumettre les projets à une cadence qu'ils ne pourront pas respecter. Ce cadre constitue pourtant la contrepartie d'un engagement de la puissance publique que les groupes eux-mêmes appellent de leurs vœux.

Les ambitions portées à l'habitat participatif dépassent aussi ses capacités et celles de ceux qui le portent. S'il peut devenir un outil permettant une implication plus grande des habitants dans les écoquartiers, il n'a pas à lui seul la capacité de devenir un noyau. Ouvrir

l'implication au-delà des ilots où il prend place semble nécessaire. Les projets restent en effet circonscrits à quelques parcelles et les habitants qui s'impliquent sont confrontés à un enjeu bien réel : faire vivre leur propre projet. S'ils peuvent impulser une vie de quartier, cela ne peut se faire qu'à l'aune d'une évolution plus globale des modes de production du logement et de l'urbain et dans le cadre de réflexions plus intégrées entre projet urbain et processus participatif.

A ce stade, il reste difficile de se prononcer sur l'essaimage à venir des projets d'habitat participatif dans les écoquartiers, tant les retours d'expériences restent réduits. Toutefois, on peut avancer que l'un des enjeux, plus que l'essaimage « quantitatif », se situe du côté de la capacité de l'habitat participatif à irriguer les représentations et les pratiques des acteurs de la production urbaine et de la production de l'habitat en particulier. Progressivement, à la faveur d'expériences saluées par les acteurs publics et valorisées par eux, les concepts et ambitions de l'habitat participatif sont susceptibles de se diffuser et d'enclencher des dynamiques « nouvelles ». L'habitat participatif ne serait-il pas l'un de ces signaux faibles, témoin d'évolutions incrémentales ?

### Bibliographie

- Barbier R., Larrue C., 2011, « Démocratie environnementale et territoires : un bilan d'étape », *Participations*, vol. 1, n°1, p. 67-104.
- Béal V., Gauthier M., Pinson G. (dir.), 2011, *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Saint-Étienne, Presses de l'Université de Saint-Étienne.
- Blanc M., 1999, « Participation des habitants et politique de la ville », in CURAPP/CRAPS, *La démocratie locale. Représentation, participation et espace public*, Paris, PUF.
- Callon M., 1998, « Des différentes formes de démocratie technique », *Annales des Mines*, n° 9, p. 63-73.
- Carriou C., 2014, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, vol. 1, n° 156-157, p. 213-227.
- Devaux C., 2013, *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*, Thèse de doctorat, Urbanisme, Université Paris Est, Créteil, 2 tomes, 813 p.
- Devaux C., 2015 (à paraître), « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? », *Lien social et politiques*, n°73.
- CETE de Lyon, 2013, *L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ?*, mars, [http://www.centre-est.cerema.fr/IMG/pdf/CETE60\\_AVEQ\\_Rapport\\_habitat\\_participatif\\_Vdef\\_cle242d8b.pdf](http://www.centre-est.cerema.fr/IMG/pdf/CETE60_AVEQ_Rapport_habitat_participatif_Vdef_cle242d8b.pdf), consulté le 26/02/2015.
- CUS, 2013, *Habitat Participatif. Une nouvelle voie d'accès au logement*, mars, 20 p., [http://media.strasbourg.eu/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/5c4ee223-ae5a-4aab-b41b-c1dbd9412590/Habitat-participatif-nouvelle-voie-d\\_accees-au-logement-mars-2013.pdf](http://media.strasbourg.eu/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/5c4ee223-ae5a-4aab-b41b-c1dbd9412590/Habitat-participatif-nouvelle-voie-d_accees-au-logement-mars-2013.pdf), consulté le 26/02/15.
- CUS, SERS, 2012, *Autopromotion à Strasbourg. 3<sup>ème</sup> consultation. Cahier des charges général et règlement de consultation*, juillet, 22 p.
- Émelianoff C., 2007, « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », *Urbia – les cahiers du développement urbain durable*, n°4, p. 11-30.
- Émelianoff C., 1999, *La ville durable, un modèle émergent ; Géoscopie du réseau européen des villes durables (Porto, Strasbourg, Gdansk)*, Thèse de doctorat, Géographie, Université d'Orléans, Orléans.
- Gardesse C., 2011, *La « concertation » citoyenne dans le projet de réaménagement du quartier des Halles de Paris (2002-2010) : les formes de la démocratisation de l'action*

*publique en urbanisme et ses obstacles*, Thèse de doctorat, Urbanisme, Université Paris Est, Créteil, 606 p.

Héland L., 2008, *Le quartier comme lieu d'émergence, d'expérimentation et d'appropriation du développement durable. Analyse à partir des processus d'aménagement de deux quartiers européens : Vauban et Hyldespjaeldet*, Thèse de doctorat, Urbanisme, Université de Tours, Tours, 498 p.

Lelévrier C., 2006, *Les mixités sociales*, Paris, La Documentation française, Coll. « Problèmes politiques et sociaux », n° 929.

Marty É. et al., 2012. « Diversité et concentration de l'information sur le web. Une analyse à grande échelle des sites d'actualité français », *Réseaux*, vol. 6, n°176, p. 27-72.

Renauld V., 2012, *Fabrication et usage des écoquartiers français. Éléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble), Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)*, Thèse de doctorat, Urbanisme, INSA, Lyon, 460 p.

Souami T., 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Paris, Ed. Les Carnets de l'info, Coll. Modes de ville.

Ville de Lille, Lille Métropole, Euralille, 2013, *2ème appel à projets d'habitat participatif sur 5 terrains*, août, 19 p., [http://www.lille.fr/files/content/shared/files/Urbanisme%20et%20logement/Habitat%20participatif/Cahier\\_des\\_charges\\_HP.pdf](http://www.lille.fr/files/content/shared/files/Urbanisme%20et%20logement/Habitat%20participatif/Cahier_des_charges_HP.pdf), consulté le 26/02/15.

Ville et CUS, 2010, *Eco-Quartiers, Pour qui ? Pourquoi ? Comment ?*, plaquette de communication, octobre, 40 p.

Zetlaoui-Léger J. (resp.), 2013, *La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, Programme CDE, rapport final, janvier.

Zimmermann P., 2012, « L'habitat participatif, une démarche ascendante, facteur d'appropriation dans les EcoQuartiers », in DGALN/USH, *Contribution scientifique et technique sur la notion d'appropriation dans les opérations d'aménagement durable*, juin, p. 22-26, <http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Contribution+scientifique+et+technique+sur+la+notion+d%27appropriation+des+%C3%A9coquartiers+par+les+habitants%3bjsessionid=C21EA40CE44D1B020CEA7E01BF36419D>, consulté le 26/02/15.